

IMMOBILIARE/1 Nel 2014 prezzi delle case in calo ma transazioni in lieve ripresa, specie nelle grandi città. Segnali di miglioramento anche nel settore terziario, animato soprattutto dagli investitori esteri

Ancora a metà del guado

di Teresa Campo

Poteva essere l'anno della ripresa per la casa questo 2014 ormai alle ultime battute. E invece il mercato resta a metà del guado e occorrerà aspettare almeno tutto il 2015 prima che approdi saldamente all'altra sponda dopo un anno di repentini alti e bassi. I timidi germogli di ripresa sul fronte delle compravendite, intravisti a fine 2013 e ampliatisi nel primo trimestre dell'anno, sono stati bruscamente raggelati dal nuovo peggioramento dell'economia, tornata in recessione, cui si è assistito da primavera in avanti. Il tutto aggravato da un lato dalla totale assenza di inflazione, mentre proprio il carovita è una delle miscele più potenti per far girare il motore del mercato immobiliare, e dall'altro dall'imperversare delle imposte: dagli aumenti di Imu, Tasi, Tari i contribuenti sono usciti impoveriti ma soprattutto timorosi di nuovi aggravii dietro l'angolo. Per fortuna l'ultima parte dell'anno ha visto riaccendersi l'ottimismo così che il 2015 alle porte, anche se i timori non sono tutti fuggiti, si apre con qualche speranza in più. Speranze per esempio di prezzi in assestamento, per poi magari tornare a crescere nel 2016, e soprattutto di aumento delle compravendite. Le due cose vanno obbligatoriamente di pari passo nel senso che sono l'una la premessa dell'altra: niente aumento delle transazioni se non si ferma la caduta delle quotazioni (del resto perché comprare oggi se domani si può comprare a meno?) e niente aumento delle quotazioni se la domanda non si mostra più vivace. Dall'impasse per ora sono riuscite a uscire solo le grandi città: il 2014, secondo le stime di Nomisma, dovrebbe chiudersi con compravendite in crescita del 3,7%, il che implica un quarto trimestre ancora

più positivo del precedente, percentuale dovuta soprattutto ai rimbalzi, anche a due cifre, registrati nelle varie Milano, Roma, Bologna, Firenze, Torino. La provincia si è mossa con maggior cautela, ma spesso in positivo. Il segnale è molto positivo perché in genere sono proprio le grandi città ad anticipare quelli che diventeranno i trend nazionali. Nel 2015 grandi cose si aspettano in particolare a Milano, forte del traino dell'Expo, che dovrebbe favorire soprattutto il mercato delle locazioni, ma che potrebbe incidere anche su quello degli acquisti.

A dare una spallata in positivo potrebbe poi contribuire la forza della domanda, in questi anni compressa. «Notiamo che non appena il prezzo si adegua agli attuali livelli di mercato, la domanda diventa subito frizzante, come non accadeva da anni. Anzi, occorre essere molto veloci per non perdere l'immobile», afferma Ilario Toscano, presidente del gruppo omonimo. «In ogni caso sarà proprio il trend delle compravendite a decretare lo stato di salute del mercato delle abitazioni», spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. «Anche senza sognare le 850 mila transazioni annue dei tempi d'oro, impossibili in tempi brevi, la verità è che sopra le 600 mila transazioni si torna a ragionare, sotto è ancora crisi». Purtroppo per ora il mercato è largamente sotto quota 500 mila (circa 420 mila quelle stimate da Nomisma per fine anno) e il rimbalzo visto quest'anno è molto più debole di quelli osservati all'indomani delle crisi di mercato precedenti, segno che siamo solo agli albori di una vera reazione.

La forza potrà arrivare solo dall'evoluzione dell'economia:

(continua a pag. 92)

senza crescita del pil e dell'inflazione, nemmeno il mattone

può ripartire. La buona notizia è che, almeno per quanto riguarda l'economia, ormai tutti si sono resi conto della gravità della situazione e quindi probabilmente anche da parte della Banca centrale europea non verranno lesinati sforzi per rimetterla in moto. «Il quadro resta comunque fragile e quindi non sono in vista rimbalzi poderosi, né delle compravendite», premette Dondi, «né tantomeno dei prezzi, scesi relativamente poco per garantire l'accesso alla proprietà a una fetta consistente della domanda: in altre parole non si è assistito allo scoppio di nessuna bolla e i prezzi non sono poi così convenienti». Insomma, per un rialzo dei prezzi occorrerà aspettare ancora un po', il 2016 nel migliore dei casi, anche perché l'aumento delle quotazioni segue storicamente quello delle transazioni con almeno un anno di ritardo.

A salvare il resto del mercato immobiliare (uffici, retail, logistico, alberghiero) anche nel 2014 sono stati decisivi gli investitori esteri. Come stima Cushman & Wakefield, «gli investimenti immobiliari in Italia nel 2014 dovrebbero attestarsi sui 5 miliardi di euro, considerando le transazioni in tutti i settori di singoli immobili come di portafogli». I dati preliminari mostrano una crescita di oltre il 20% rispetto al 2013 e si prevede che il trend prosegua nel 2015, in linea con il mercato europeo, per il quale si stima un aumento dei volumi del 20%, fino a quota 250 miliardi. «Gli investitori stranieri si confermano i player più attivi e continuano a mostrare crescente interesse per mattone italiano, specie verso gli asset core, oppure per immobili che offrono opportunità di valorizzazione», proseguono da C&W. Il retail rimane il mercato preferenziale per gli investimenti, sia nell'ambito delle high street che dei centri commerciali, coprendo circa il 45% del volume totale, se-

guito dal settore direzionale e da quello alberghiero. (riproduzione riservata)

ANCORA AL RIBASSO I PREZZI DELLE CASE NEL 2014

Variazione semestrale e annuale dei prezzi delle abitazioni - Novembre 2014

	Zone di pregio		Centro		Semicentro		Periferia	
	Semestrale	Annua	Semestrale	Annua	Semestrale	Annua	Semestrale	Annua
◆ BARI	-3,0%	-5,7%	-1,7%	-4,5%	-1,1%	-5,0%	-1,2%	-3,5%
◆ BOLOGNA	-1,7%	-4,9%	-1,2%	-4,3%	-3,0%	-5,2%	-3,4%	-5,4%
◆ CAGLIARI	-1,4%	-3,1%	-1,7%	-3,8%	-2,6%	-5,0%	-0,8%	-3,6%
◆ CATANIA	-2,6%	-5,1%	-2,4%	-4,3%	-1,4%	-3,1%	-1,1%	-4,4%
◆ FIRENZE	-2,9%	-5,7%	-1,7%	-5,0%	-1,8%	-4,1%	-2,7%	-4,8%
◆ GENOVA	-2,1%	-4,1%	-1,0%	-4,1%	-0,6%	-2,2%	-1,0%	-3,2%
◆ MILANO	-0,8%	-2,6%	0,0%	-2,9%	-0,1%	-2,5%	-2,3%	-4,0%
◆ NAPOLI	-0,2%	-2,4%	0,0%	-2,9%	-2,0%	-3,7%	-1,7%	-4,1%
◆ PADOVA	-1,4%	-3,7%	-2,3%	-3,9%	-2,9%	-5,0%	-3,3%	-5,9%
◆ PALERMO	-1,8%	-3,6%	-1,7%	-4,3%	-0,9%	-3,0%	-0,4%	-3,4%
◆ ROMA	-2,9%	-4,5%	-1,2%	-3,5%	-0,9%	-3,8%	-1,2%	-4,5%
◆ TORINO	-0,5%	-2,9%	-1,2%	-4,0%	-0,6%	-3,1%	-2,1%	-3,8%
◆ VENEZIA CITTÀ	-1,2%	-4,1%	-2,5%	-4,3%	-3,2%	-5,2%	-2,4%	-4,4%
◆ VENEZIA MESTRE	-3,0%	-5,1%	-2,9%	-5,4%	-2,3%	-5,4%	-1,6%	-5,3%
◆ Medie	-1,7%	-4,0%	-1,4%	-4,0%	-1,7%	-4,0%	-1,9%	-4,4%

Fonte: Nomisma

LE LOCALITÀ DOVE AFFITTARE CASA È PIÙ REDDITIZIO

Rendimenti potenziali lordi annui - Novembre 2014

	Zone di pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Media ponderata
◆ BARI	4,9%	4,8%	4,8%	5,3%	5,0%
◆ BOLOGNA	4,2%	4,1%	4,2%	4,4%	4,3%
◆ CAGLIARI	5,9%	5,6%	5,6%	5,7%	5,7%
◆ CATANIA	4,7%	4,8%	5,2%	5,9%	5,3%
◆ FIRENZE	4,7%	4,6%	4,6%	5,0%	4,8%
◆ GENOVA	4,3%	4,7%	5,2%	5,6%	5,1%
◆ MILANO	4,2%	4,3%	4,8%	5,5%	4,8%
◆ NAPOLI	4,0%	4,7%	4,9%	5,7%	5,0%
◆ PADOVA	4,5%	4,8%	5,5%	6,0%	5,4%
◆ PALERMO	5,0%	5,2%	5,4%	5,9%	5,5%
◆ ROMA	4,9%	5,4%	5,4%	5,9%	5,5%
◆ TORINO	4,4%	4,8%	4,9%	5,6%	5,1%
◆ VENEZIA CITTÀ	4,2%	4,3%	4,2%	4,0%	4,1%
◆ VENEZIA MESTRE	5,2%	5,0%	5,4%	6,3%	5,7%
◆ Media	4,6%	4,8%	4,9%	5,3%	5,0%

Fonte: Nomisma

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

LE QUOTAZIONI DELLE ABITAZIONI NELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE

Abitazioni usate abitabili nel libero mercato - In euro al metro quadrato - Novembre 2014

	Zone di pregio		Centri		Semicentri		Periferie		Media urbana
	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	
◆ BARI	2.416	3.204	2.157	2.758	1.566	2.175	1.112	1.576	1.731
◆ BOLOGNA	2.817	3.500	2.503	3.095	1.960	2.477	1.477	1.923	2.082
◆ CAGLIARI	1.831	2.313	1.662	2.123	1.369	1.709	1.094	1.419	1.471
◆ CATANIA	1.994	2.457	1.608	2.052	1.116	1.503	800	1.062	1.238
◆ FIRENZE	3.294	4.368	2.763	3.731	2.331	2.963	1.564	2.342	2.436
◆ GENOVA	2.743	3.765	1.974	2.808	1.322	1.944	891	1.338	1.566
◆ MILANO	5.285	7.368	4.262	5.909	2.745	3.919	1.627	2.312	3.039
◆ NAPOLI	3.925	5.728	2.295	3.468	1.541	2.311	962	1.522	1.882
◆ PADOVA	2.853	3.455	2.238	2.761	1.422	1.826	978	1.294	1.582
◆ PALERMO	1.915	2.351	1.518	2.038	1.171	1.555	821	1.095	1.254
◆ ROMA	5.117	7.488	4.136	5.526	2.731	3.850	1.665	2.384	3.021
◆ TORINO	2.479	3.475	2.018	2.738	1.545	2.092	1.050	1.440	1.665
◆ VENEZIA CITTÀ	4.105	5.738	3.398	4.602	2.760	3.638	2.313	3.019	3.136
◆ VENEZIA MESTRE	1.855	2.361	1.738	2.178	1.311	1.747	994	1.309	1.423
◆ Medie	3.045	4.112	2.448	3.270	1.778	2.408	1.239	1.717	1.966

Fonte: Nomisma

GRAFICA MI-MILANO FINANZA

Ancora a metà del guado

Con il 2014 i prezzi delle case in Italia hanno rimesso in mano il mercato immobiliare. Secondo gli esperti, il mercato è ancora a metà del guado. I prezzi sono ancora bassi e il mercato è ancora in fase di recupero.

Quell'opa non fa gioco

Le operazioni di compravendita di abitazioni usate abitabili nel libero mercato - In euro al metro quadrato - Novembre 2014. Il mercato immobiliare è ancora in fase di recupero e le operazioni di compravendita sono ancora a metà del guado.